

# PERLAKUAN AKUNTANSI PENGADAAN PROPERTI SEWA PADA Bank Mandiri AREA JEMBER

Sundari (1310422012), Dr. Alwan Sri Kustono, CPAI, CA<sup>1</sup>. dan Moh Halim, SE, M.SA<sup>2</sup>  
Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi  
Univesitas Muhammadiyah Jember  
Jl. Karimata 49 Telp (0331) 336728 Kotak Pos 104 Jember  
eMail: sundari79@yahoo.com

*The main purpose of the fulfillment of the location/place is approaching and/or bringing the customer to the service that will be sold. Each bank network development can not be separated from the supervision of the Central Bank (BI). Banks must report the planned expansion of the network in the form of the Bank's Business Plan. Rental property is an effective and economical choice than having to build their own, almost 90% of bank branches are the building lease. Leases can be classified as Lease Financing or Operating Lease. Data obtained in the form of policies or procedures of procurement of rental properties; deed of lease agreement and file supporters, the accounting treatment of leases in accordance with IAS 30 Leases per January 1, 2015 further processed and summarized to present data in qualitative research with narrative text. Bank Mandiri rental property in Jember area classified as operating leases, because it does not transfer substantially all the risks and rewards associated with ownership of the leased property. Tenants are given the right to take full advantage of the limited term of the lease agreement and only bear the risk for their assets. To qualify as an asset (economic benefits future is quite uncertain, occupied or controlled by an entity, and arising from past transactions), the rental property is recognized as a deferred expense (prepayments) and systematically amortized using the straightline method during the term of the relevant transaction.*  
*Keywords: assets, operating lease, financial lease, prepaid expenses*

## 1. Pendahuluan

Dalam perkembangan usaha, perusahaan dapat beroperasi tidak saja dalam satu daerah tetapi juga dapat beroperasi ke luar daerah. Pengembangan jaringan layanan merupakan komponen penting pada konsep pemasaran yang terdiri produk, promosi, harga, lokasi, sumber daya manusia, proses, dan tampilan fisik. Tujuan utama dari pemenuhan lokasi/tempat adalah mendekati dan/atau mendekati pelanggan pada layanan yang akan dijual.

Setiap pengembangan jaringan layanan bank tidak lepas dari pengawasan Bank Sentral (BI). Peraturan Bank Indonesia No. 21/21/PBI/2010 tentang Rencana Bisnis Bank pasal 18 ayat (1) menyebutkan Bank wajib menyampaikan Rencana Bisnis kepada Bank Indonesia paling lambat pada akhir bulan November sebelum tahun rencana bisnis dimulai.

Mengawali Transformasi Tahap III tahun 2015-2020, Bank Mandiri telah melakukan transformasi bisnis dan pengelolaan organisasi secara berkelanjutan dalam mencapai visi "To be The Best Bank in ASEAN by 2020" atau menjadi Bank terbaik di ASEAN tahun 2020. Dalam Keputusan Direksi Bank Mandiri No. KEP.DIR/057/15 disebutkan kewenangan memutus sewa properti antara Rp 150 juta sampai dengan Rp 1 miliar berada di Regional CEO. Bank Mandiri Area Jember dengan wilayah kerja di daerah tapal kuda yang meliputi Probolinggo, Lumajang, Situbondo, Jember, Bondowoso dan Banyuwangi memiliki dari 63 kantor cabang dan hampir 90% kantor cabang merupakan properti sewa.

## 2. Landasan Teory

Pengertian bank (UU No. 10 Tahun 1998) adalah sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentukbentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

PBI No. 15/13/PBI/2013 menyebutkan jaringan kantor dalam suatu bank berupa kantor wilayah, kantor cabang, kantor cabang pembantu, kantor kas, kantor fungsional, kegiatan pelayanan kas berupa kas keliling, *payment point*, perangkat perbankan elektronik (ATM, ADM dan EDC).

Suwarjono dalam buku teori akuntansi (2013: 254) menyebutkan aset merupakan elemen neraca pembentuk informasi berupa posisi keuangan dan merepresentasikan potensi jasa fisik dan non fisik, sehingga entitas mampu menyediakan barang dan jasa. Terdapat tiga karakteristik utama yang harus dipenuhi agar suatu objek atau pos dapat disebut aset, yaitu: manfaat ekonomik masa datang yang cukup pasti, dikuasai atau dikendalikan oleh entitas, dan timbul akibat transaksi masa lalu.

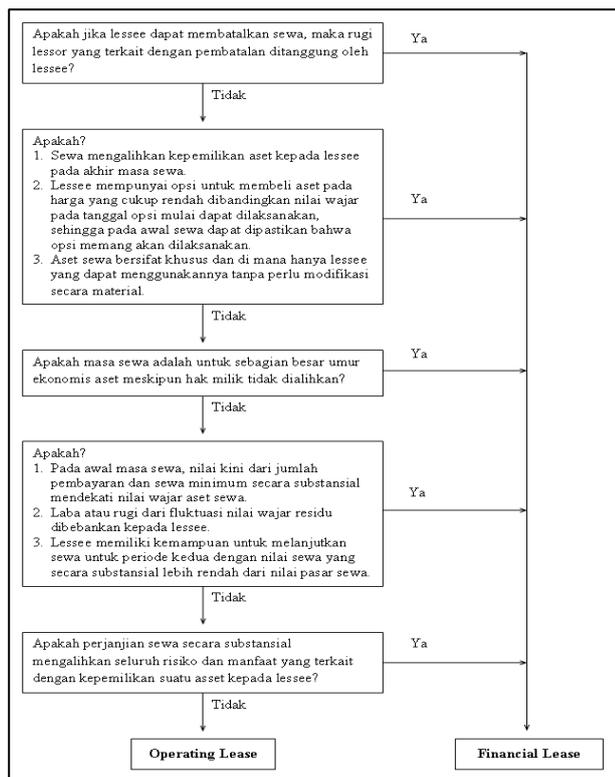
PSAK 30 Sewa (Standar Akuntansi Keuangan per 1 Januari 2015) menyebutkan sewa adalah suatu perjanjian yang mana *lessor* memberikan kepada *lessee* hak untuk menggunakan suatu aset selama periode waktu yang disepakati. Sebagai imbalannya, *lessee* melakukan pembayaran atau serangkaian pembayaran kepada *lessor*.

Suatu sewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan jika sewa tersebut mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait

<sup>1</sup> Dosen Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Jember

<sup>2</sup> Dosen Tetap Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Jember

dengan kepemilikan aset. Suatu sewa diklasifikasikan sebagai sewa operasi jika sewa tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset.



Gambar 1 Indikator Sewa Pembiayaan dan Sewa Operasi

Pengakuan awal sewa pembiayaan dalam PSAK 30 Sewa (Standar Akuntansi Keuangan per 1 Januari 2015) menyebutkan: Pada awal masa sewa, lessee mengakui sewa pembiayaan sebagai aset dan liabilitas dalam laporan keuangan sebesar nilai wajar aset sewaan atau sebesar nilai kini dari pembayaran sewa minimum, jika nilai kini tersebut lebih rendah dari nilai wajar. Penilaian ditentukan pada awal masa sewa. Tingkat diskonto yang digunakan dalam perhitungan nilai kini dari pembayaran sewa minimum adalah suku bunga implisit dalam sewa, jika dapat ditentukan secara praktis, jika tidak, digunakan suku bunga pinjaman inkremental lessee. Biaya langsung awal dari lessee ditambahkan dalam jumlah yang diakui sebagai aset.

Pengukuran Selanjutnya Sewa Pembiayaan dalam PSAK 30 Sewa (Standar Akuntansi Keuangan per 1 Januari 2015) menyebutkan: Pembayaran sewa minimum dipisahkan antara bagian yang merupakan beban keuangan dan pengurangan liabilitas. Beban keuangan dialokasikan pada setiap periode selama masa sewa sedemikian rupa sehingga menghasilkan suatu suku bunga periodik yang konstan atas saldo liabilitas. Rental kontinjen dibebankan pada periode terjadinya.

Pengungkapan Sewa Pembiayaan, Lessee mengakui aset dan liabilitas sewaan dalam laporan posisi keuangan. Jika aset sewaan tersebut digu-

nakan untuk kegiatan operasi dapat disajikan sebagai bagian dari aset tetap, yaitu disajikan sebesar nilai perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan pada bagian aset yang tidak lancar.

Perlakuan akuntansi sewa operasi dalam PSAK 30 Sewa (Standar Akuntansi Keuangan per 1 Januari 2015) menyebutkan: Pembayaran sewa dalam sewa operasi diakui sebagai beban dengan dasar garis lurus selama masa sewa, kecuali terdapat dasar sistematis lain yang dapat lebih mencerminkan pola waktu dari manfaat aset yang dinikmati pengguna

Dalam ISAK 25 Sewa Operasi-Insentif (Standar Akuntansi Keuangan per 1 Januari 2015) menyebutkan *Lessee* mengakui biaya gabungan dari insentif sebagai pengurang beban rental selama masa sewa, dengan dasar garis lurus kecuali terdapat dasar sistematis lain yang lebih mencerminkan pola waktu dari manfaat yang diperoleh *lessee* dari penggunaan aset sewaan.

Dalam Bab II pasal 16 ayat 1 UU RI No. 5 Thn. 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan hak-hak atas tanah terdiri dari: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa Untuk Bangunan dan Hak Membuka Tanah Dan Memungut Hasil Hutan

Judul penelitian Analisis Penerapan PSAK 30 (Revisi 2007) Tentang Sewa Guna Usaha pada PT X. Objek penelitian pada PT X, sebuah perusahaan *go public* yang bergerak di bidang industri semen. Objek penelitian dikhususkan hanya kegiatan *leasing* yang dilakukan perusahaan induk. Jenis penelitian yang digunakan studi kasus dan lapangan. Sumber data berdasarkan data primer dan data sekunder.

Metode penelitian dan sifat data berupa: memeriksa kebijakan atau prosedur *leasing* yang dilakukan oleh PT X, memeriksa kontrak *leasing* PT X memeriksa tata cara perlakuan, pencatatan, dan pelaporan aset sewa guna usaha dalam laporan keuangan PT X per 31 Desember 2008, membandingkan hasil pengakuan akuntansi *leasing*, perlakuan akuntansi *leasing* dan pelaporan *leasing* yang dilakukan PT X dengan ketentuanketentuan dalam PSAK 30 (Revisi 2007), menganalisis penyajian akun-akun yang terkait dengan kegiatan sewa guna usaha yang dilakukan dalam laporan keuangan PT X berdasarkan PSAK 30 (revisi 2007)

Hasil penelitian: PT X belum tepat dalam melakukan klasifikasi sewa guna usaha khususnya untuk transaksi sewa guna kapal curah, sementara sewa rumah dinas telah diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan.

Perlakuan akuntansi *leasing* yang dilakukan PT X belum sesuai dengan PSAK 30 (Revisi 2007). Pada sewa rumah dinas PT X tidak tepat

dalam teknis dasar perhitungan *net present value*. Tidak tepatnya klasifikasi sewa kapal curah sebagai sewa pembiayaan berakibat pada kesalahan dalam melakukan pencatatan dalam transaksi leasing kapal curah TM.

Dampak pada laporan keuangan PT X 31 Desember 2008 mempengaruhi likuiditas, profitabilitas, dan solvabilitas PT X tahun 2008. Aset, kewajiban, beban dicatat dengan nilai lebih tinggi oleh PT X. Likuiditas (*current ratio*), profitabilitas (*aset turnover* dan *return on investment*), serta solvabilitas (*debt to equity ratio* dan *time interest earned*) terlihat rendah.

### 3. Metode Penelitian

Penulis menggunakan metode penelitian studi kasus deskriptif dalam penyusunan skripsi ini seperti yang dipaparkan dalam J.R. Raco (2010: 37) John Creswell. Dasar pemilihan ini karena terdapat keunikan dalam perlakuan akuntansi sewa menurut PSAK 30 Sewa (Sandar Akuntansi Keuangan) Per 1 Januari 2015.

Penulis menggunakan objek penelitian properti sewa pada Bank Mandiri Kantor Cabang Lumajang yang beralamat di jalan Panglima Sudirman No. 33 Lumajang dan Kantor Kas Lumajang Ahmad Yani yang beralamat di jalan Ahmad Yani No. 26 Lumajang.

Dalam penelitian ini menggunakan 3 jenis teknik pengumpulan data seperti dijelaskan dalam J.R. Raco (2010: 110) dan Sugiyono (2013: 225) berupa: Wawancara. Pengamatan/Observasi. Dan Dokumen..

Sumber data dalam penelitian ini seperti yang diuraikan dalam Yvonne Augustine dan Robert Kristaung (2013: 90) sebagai berikut: Data Primer, dalam penelitian ini berupa: Laporan Keuangan Cabang per 31 Desember 2015, 2014 dan 2013, akta perjanjian sewa dan berkas pendukungnya. Data Sekunder, berupa gambaran umum perusahaan. laporan keuangan per 31 Desember 2015, 2014 dan 2013. daftar gedung cabang per 31 Desember 2015. standar pedoman akuntansi, petunjuk teknis aset tetap dan biaya dibayar di muka.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan data seperti yang diuraikan Azuar Juliandi, dkk (2014: 65) berdasarkan bentuk dan sifatnya, data penelitian dapat dibedakan dalam dua jenis yaitu: Data Kualitatif. Data yang digunakan dalam penulisan ini berupa data tentang gambaran umum perusahaan, struktur organisasi, kebijakan akuntansi, standar pedoman akuntansi, petunjuk teknis operasional dan daftar cabang. Data Kuantitatif. Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis data kuantitatif berupa laporan keuangan, dan data pendukung laporan keuangan lainnya.

Teknik Analisis Data dalam penelitian ini sebagai berikut:

- a. Pengumpulan data. Pengumpulan data berupa : memeriksa kebijakan atau prosedur pengadaan sewa (*leasing*) yang dilakukan oleh bank Mandiri Area Jember; memeriksa kontrak *leasing* Bank Mandiri Area Jember dan berkas pendukungnya; memeriksa tata cara perlakuan aset sewa guna usaha dalam laporan keuangan Bank Mandiri Area Jember; membandingkan perlakuan akuntansi leasing dengan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam PSAK 30.
- b. Merangkum Data Dan Penyajian Data. Dalam merangkum dan penyajian data berupa proses pengadaan/perpanjangan sewa, pemegang dan batas kewenangan memutus pengadaan sewa properti; klasifikasi sewa properti; pengakuan dan pengukuran transaksi sewa; pengungkapan dan penyajian sewa
- c. Penarikan Kesimpulan (Verifikasi). redibel (dapat dipercaya).

Untuk keperluan penelitian dan penulisan skripsi, penulis melakukan penelitian pada Bank Mandiri Area Jember untuk Cabang Lumajang dan Kantor Kas Lumajang Ahmad Yani. Penelitian ini dilakukan mulai bulan November 2015 sampai dengan bulan Januari 2016.

### 4. Hasil dan Pembahasan

#### a. Gambaran Umum Perusahaan

Bank Mandiri didirikan pada 2 Oktober 1998, sebagai bagian dari program restrukturisasi perbankan yang dilaksanakan oleh pemerintah Indonesia. Pada bulan Juli 1999, 4 bank pemerintah, yaitu Bank Bumi Daya, Bank Dagang Negara, Bank Ekspor Impor Indonesia dan Bank Pengembangan Indonesia dilebur menjadi Bank Mandiri sampai dengan hari ini, Bank Mandiri meneruskan tradisi selama lebih dari 140 tahun dalam memberikan kontribusi dalam dunia perbankan dan perekonomian Indonesia.

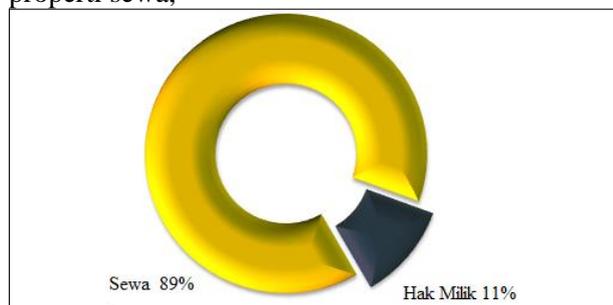
Bank Mandiri memiliki usaha bidang perbankan sesuai dengan ketentuan dalam peraturan perundangan dengan perusahaan anak di antaranya PT Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri (Europe) Limited (BMEL), PT Mandiri Sekuritas, PT. Bank Mandiri Taspen Pos, PT Mandiri Tunas Finance, Mandiri International Remittance Sendirian Berhad, PT AXA Mandiri Financial Services (AXA Mandiri), PT Mandiri AXA General Insurance (MAGI), PT Mandiri Manajemen Investasi (Mandiri Investasi), PT Asuransi Jiwa InHealth Indonesia, PT Mandiri Utama Finance (MUF), PT Mandiri Capital Indonesia (MCI).

Pemegang saham mayoritas Bank Mandiri adalah Pemerintah Republik Indonesia dengan kepemilikan sebesar 60%. Adapun sisa saham sebe-

sar 40% terdistribusi kepada pemegang saham institusi maupun retail baik nasional dan internasional dengan kepemilikan saham masing-masing tidak lebih dari 5%.

## b. Hasil dan Pembahasan

Dari hasil pengamatan penulis dalam pengumpulan data dan seperti yang telah disampaikan dalam pendahuluan, bahwa 56 kantor cabang (90%) dari 63 cabang di bawah Area Jember merupakan properti sewa,



Grafik 2 Prosentase Properti sewa Bank Mandiri Area Jember

Pemegang dan batas kewenangan memutus pengadaan sewa properti tertuang dalam SK Direksi Bank Mandiri No. KEP.DIR/057/15 Tentang Pengaturan dan Penetapan Kewenangan Memutus Pengadaan Barang dan Jasa, Pengadaan Jasa Konstruksi, Sewa Properti, Pembelian Tanah/Tanah dan Bangunan serta Pejabat Pelaksana Klarifikasi dan Negosiasi.

Tabel 1 Tingkat Kewenangan Memutus Properti Sewa

Tingkat	Pejabat Pemutus Masa Sewa sampai dengan 5 tahun	Nilai Sewa
I	1. Direktur Utama	Diatas Rp. 75 Miliar
	2. Wakil Direktur Utama	
	3. SEVP Retail Risk	
	4. Direktur yang membawahi Unit Procurement	
	5. Direktur Distributions	
II	1. Wakil Direktur Utama	Diatas Rp. 50 Miliar s.d Rp. 75 Miliar
	2. SEVP Retail Risk	
	3. Direktur yang membawahi Unit Procurement	
	4. Direktur Distributions	
III	1. SEVP Retail Risk	Diatas Rp. 15 Miliar s.d Rp. 50 Miliar
	2. Direktur yang membawahi Unit Procurement	
	3. Direktur Distributions	
IV	1. Direktur yang membawahi Unit Procurement	Diatas Rp. 5 Miliar s.d Rp. 15 Miliar
	2. Direktur Distributions	
V	1. Direktur Distributions	Diatas 2 Milliar s.d Rp. 5 Miliar
	2. Group Head Distribution Strategy	
VI	1. Group Head Distribution Strategy	Diatas 1 Milliar s.d 2 Milliar
	2. Department Head Distribution Strategy	
VII	Regional CEO	Diatas Rp.150 juta s.d 1 Milliar
VIII	Area Head/Business Support Head	Sampai dengan Rp. 150 Juta.

Berdasarkan indikator dalam landasan teori sewa properti pada Bank Mandiri Area Jember diklasifikasikan sebagai sewa operasi (*operating lease*), karena lessor tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset.

Perlakuan akuntansi untuk sewa operasi sangat sederhana, karena lessee hanya perlu mengakui beban atas pembayaran sewa dengan dasar garis lurus selama masa sewa kecuali terdapat dasar sistematis lain yang dapat lebih mencerminkan pola waktu dari manfaat aset yang dinikmati pengguna

Karena pembayaran sewa dilakukan di muka (memenuhi kriteria sebagai aset, yaitu timbul akibat transaksi masa lalu), dan masa manfaat lebih dari satu periode akuntansi dan properti sewa dikuasai bank untuk menjalankan operasionalnya, maka dalam pengakuan sewa operasi untuk properti sewa Bank Mandiri diakui sebagai aset dalam kelompok Biaya Dibayar Di muka yang selanjutnya dialokasikan sebagai beban secara sistematis melalui amortisasi menggunakan metode garis lurus.

Nilai beban sewa diukur berdasarkan jumlah pembayaran sewa yang dilakukan oleh Bank Mandiri yaitu sejumlah nominal yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dan dituangkan dalam bentuk Berita Acara Klarifikasi dan Negosiasi dan akta perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh notaris setempat.

Harga Sewa Rp 425.000.000 (termasuk PPh, Asuransi Bangunan dan PBB) dengan jangka waktu 5 tahun dan dibayar di muka, tanggal awal masa sewa 01/06/15, tanggal akhir masa sewa 42/05/20, tanggal pembayaran sewa 05/06/15, tanggal mulai operasional 01/08/15 dan tanggal pencatatan 30/12/15

$$\text{Amortisasi per tahun} = \frac{\text{Nilai Sewa}}{\text{Masa sewa}} = \frac{425.000.000}{5} = 85.000.000$$

Pada tahun pertama terdapat perbedaan pembebanan amortisasi yaitu karena terdapat perbedaan tanggal awal masa sewa dengan tanggal pencatatan. Tanggal pencatatan 30/12/15 sebesar Rp 7.083.000 ( $1/12 \times \text{Rp } 85.000.000$ ) seharusnya pembebanan amortisasi sebesar Rp 49.583.333 ( $7/12 \times \text{Rp } 85.000.000$ )

Tabel 2 Perhitungan Amortisasi

Thn Ke	Tgl	Terposting		Seharusnya		Selisih
		Amortisasi	Nilai Buku	Amortisasi	Nilai Buku	
	12/30/15		425.000.000		425.000.000	
1	31/12/15	7.083.333	417.916.667	49.583.333	375.416.667	(42.500.000)
2	31/12/16	85.000.000	332.916.667	85.000.000	290.416.667	
3	31/12/17	85.000.000	247.916.667	85.000.000	205.416.667	
4	31/12/18	85.000.000	162.916.667	85.000.000	120.416.667	
5	31/12/19	85.000.000	77.916.667	85.000.000	35.416.667	
6	31/12/20	77.916.667		35.416.667		42.500.000

Dalam penulisan ini, penyajian dan pengungkapan sewa operasi dibatasi dengan laporan keuangan cabang yang berupa Neraca dan Laporan Laba Rugi. sedangkan untuk melihat laporan keuangan secara komprehensif dengan menggunakan Laporan Keuangan Konsolidasian tanggal 31/12/15 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31/12/2015 yang telah di audit oleh Kantor Akuntan Publik (KAP) Purwanto Sungkoro & Surja dengan Laporan No. RPC-293/PSS/2016 tanggal 25/12/16 dengan opini wajar tanpa pengecualian.

Dalam Laporan Keuangan KK Lumajang Ahmad Yani per 31 Desember 2015 disajikan sebagai berikut:

1. Neraca per 31 Desember 2015 nilai buku BDD Sewa Gedung disajikan lebih besar Rp 42.500.000 dengan kata lain aset lebih besar disajikan.

Biaya dibayar dimuka	1.604.695.000.00
17011101 BDD Sewa Rumah	52.500.000.00
17011102 BDD Sewa Gedung	417.916.667.00

2. Begitu juga dalam Laporan Laba Rugi untuk tahun yang berakhir 2015. Beban Administrasi dan Umum lebih kecil Rp 42.500.000 disajikan sehingga kerugian yang dialami lebih kecil dari yang sebenarnya.

Beban Administrasi dan Umum	151.216.609
53011501 Beban Sewa Rumah Dinas	7.500.000
53011503 Beban Sewa Ruang Kantor	7.083.333

Saldo laba per 31 Desember 2015 sebesar Rp 335.832.084 (rugi) diungkapkan lebih kecil Rp 42.500.000 dari yang sebenarnya seharusnya Kantor Kas Lumajang Ahmad Yani mengalami kerugian Rp 378.332.084.42 dan juga akan berdampak pada laba (rugi) untuk periode yang berakhir 31 Desember 2020 disajikan lebih kecil dari yang sebenarnya.

3. Jurnal koreksi yang diperlukan sebagai berikut:

Dr 14320 Laba ditahan	42.500.000
Cr 14320 17011102 BDD Sewa Gedung	42.500.000

## 5. Kesimpulan Dan Saran

### a. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yang dilakukan dalam bab sebelumnya, dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bank Mandiri Area Jember dengan wilayah kerja di daerah tapal kuda yang meliputi Probo-linggo, Lumajang, Situbondo, Jember, Bondowoso dan Banyuwangi memiliki dari 63 kantor cabang, dengan rincian 5 KC, 42 KCM, 8 KCP dan 8 KK. Hampir 90% kantor cabang di bawah koordinasi Area Jember merupakan properti sewa.
2. Kewenangan memutus pengadaan barang dan jasa dituangkan Keputusan Direksi Bank Mandiri No. KEP.DIR/057/15 Tentang Pengaturan Dan Penetapan Kewenangan Memutus Pengadaan Barang Dan Jasa, Pengadaan Jasa Konstruksi, Sewa Properti, Pembelian Tanah/Tanah dan Bangunan Serta Pejabat Pelaksana Klifikasi dan Negosiasi
3. Klasifikasi pengadaan/perpanjangan properti sewa di Bank Mandiri diklasifikasikan sebagai sewa operasi, karena tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan Aset Sewa.
4. Pembayaran sewa dilakukan di muka (untuk memenuhi kriteria sebagai aset, yaitu timbul akibat transaksi masa lalu), dan masa manfaat lebih dari satu periode akuntansi dan properti sewa dikuasai bank untuk menjalankan operasionalnya, serta berjumlah sama dengan atau lebih besar dari nilai batasan yang ditetapkan atau ekuivalennya untuk valuta asing (yaitu Rp 50 juta), maka dalam pengakuan sewa operasi untuk properti sewa Bank Mandiri merupakan biaya dibayar di muka, diakui sebagai beban yang ditangguhkan dan diamortisasi secara

sistematis menggunakan metode *straight line*/ garis lurus selama jangka waktu transaksi yang bersangkutan.

5. Terdapat perbedaan antara tanggal pengakuan biaya dibayar di muka, tanggal pembayaran dan tanggal awal masa sewa, yang menyebabkan pada tahun pertama masa sewa beban yang ditangguhkan disajikan lebih besar dari yang seharusnya yang mengakibatkan menimbulkan risiko bawaan terhadap saldo BDD Sewa Gedung pada tahun-tahun berikutnya dan amortisasi disajikan lebih kecil dari seharusnya.
6. Walaupun tidak material untuk 1 atau 2 cabang, namun menjadi salah saji yang material untuk Bank Mandiri secara keseluruhan baik perusahaan induk dan perusahaan anak yang akan mempengaruhi pengambilan kebijakan oleh pihak-pihak yang berkepentingan.
7. Keterbatasan sistem yang tidak bisa mencatat transaksi secara tanggal mundur (*back date*) dan lingkup audit yang cukup luas, risiko bawaan, risiko pengendalian dan risiko deteksi pada tingkat saldo perkiraan atau golongan transaksi, sehingga salah saji yang cukup material tidak terdeteksi oleh auditor.

### b. Saran

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yang dilakukan dalam bab sebelumnya, menyarankan hal-hal sebagai berikut:

1. Memberikan pengetahuan yang memadai pada petugas pencatatan setiap transaksi yang menggunakan aplikasi berbasis komputer, dengan mempelajari Kebijakan Akuntansi, Standar Pedoman Akuntansi, Petunjuk Teknis Akuntansi, Standar Pedoman Operasional dan Petunjuk Teknis Operasional.
2. Untuk mengurangi terjadinya perbedaan amortisasi biaya dibayar di muka, diharapkan untuk melakukan pembaruan sistem SAP (*System Application And Product*).
3. Membuat jurnal koreksi atas saldo laba.
4. Bagi Mahasiswa dapat menjadi sebagai referensi untuk penelitian lebih lanjut dengan objek penelitian yang berbeda

## DAFTAR PUSTAKA

- Augustine, Yvonne dan Robert Kritaung. 2013. Metodologi Penelitian Bisnis dan Akuntansi, Jakarta: Dian Rakyat
- Ikatan Akuntan Indonesia. 2015. Standar Akuntansi Keuangan per 1 Januari 2015. Jakarta: Salemba Empat
- Juliandi, Asuar. Dkk. 2014. Metodologi Penelitian Bisnis: Konsep dan Aplikasi. Medan: UMSU Press
- Kombaitan, Ria Cristine. 2013. Penerapan PSAK No. 30 Tentang Perlakuan Akuntansi Sewa Aktiva Tetap Pada PD. Bangun Bitung. Menado: Jurnal EMBA 11 Vol.1 No.3 September 2013, Hal. 11-21
- Nelson Lam dan Peter Lau. 2014. Akuntansi Keuangan: Perspektif IFRS. Edisi 2. Jakarta: Salemba Empat
- PBI No. 12/ 21/PBI/2010 Tentang Rencana Bisnis Bank
- PBI No. 15/13/PBI/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/3/Pbi/2009 Tentang Bank Umum Syariah
- Raco, J.R., Dr., M.E., M.Sc. 2010. Metode Penelitian Kualitatif: Jenis, Karakteristik dan Keunggulannya. Jakarta: Grasindo
- Sowardjono. 2005. Teori Akuntansi Perencanaan pelaporan keuangan. edisi ketiga. Yogyakarta: BPFE
- Sparta dan Deavnty Safitri. 2010. Analisis Penerapan PSAK No. 30 (Revisi 2007) tentang Sewa Guna Usaha pada PT "X". Jurnal Akuntansi. Tahun XIV/01/Januari/2010
- Sugiono, Prof. Dr. 2013. Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D. Bandung: Alfa Beta
- UU RI No 10 Tahun 2010 Tentang Perubahan Atas UU No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan
- UU RI No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria